

Nachhaltiges Wohnen durch kurze Wege Dank bester Infrastruktur! Perfekt geschnittene 3-Zimmerwohnung mit Garten! Optimal für Familien!



Loggia inkl.Garten

Objektnummer: 7062/485

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 St. Georgen an der Gusen
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	21,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	862,09 €
Kaltmiete (netto)	451,13 €
Kaltmiete	713,16 €
Betriebskosten:	262,03 €
Heizkosten:	66,91 €
USt.:	82,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

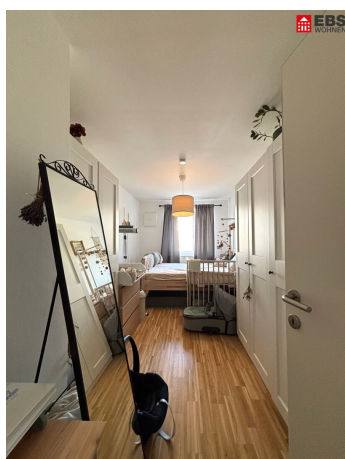
Ihr Ansprechpartner

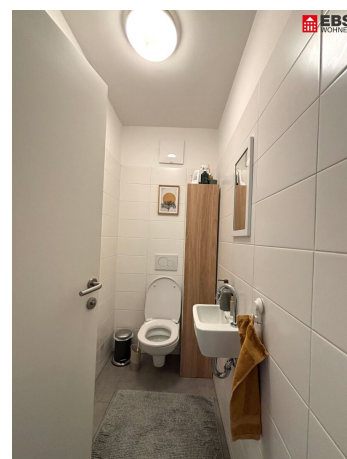
Team Vermietung & Verkauf EBS

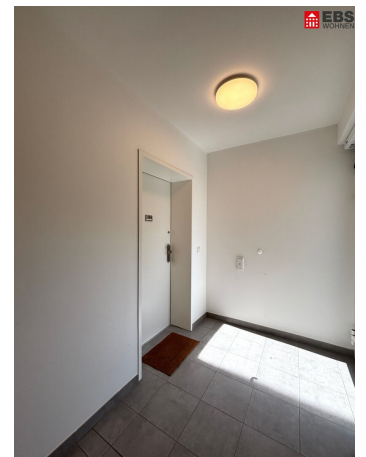
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





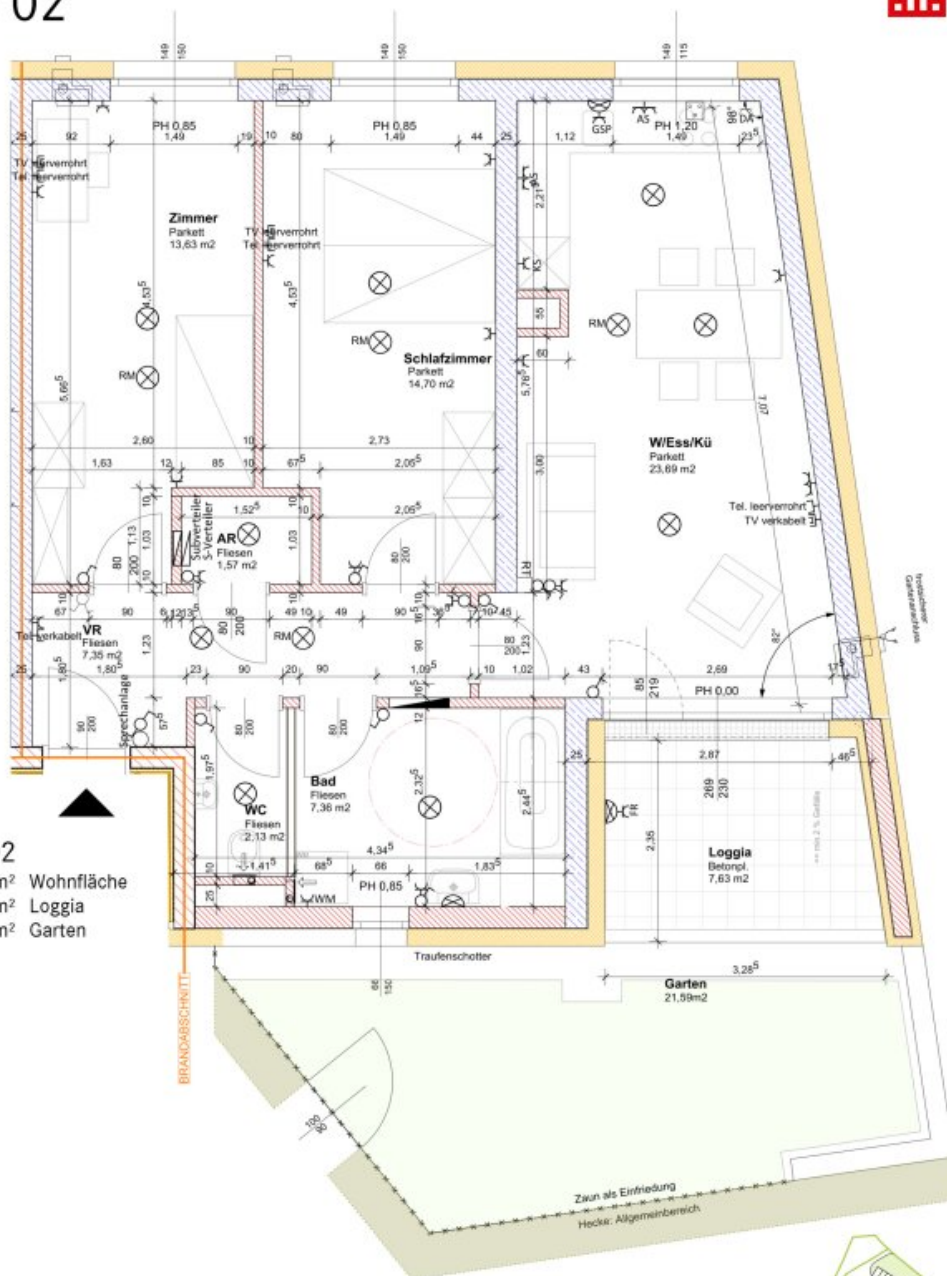




TOP C 02



TOP C 02
70,43m² Wohnfläche
7,63m² Loggia
21,59m² Garten



St. Georgen Oberer Markt

PLANER
Kleboth und Dollnig ZT GmbH
4020 Linz
Peter-Behrens-Platz 2
T +43 732 775584 - 0

BÄUHER
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
4020 Linz
Ziegelstraße 37
T +43 732 - 652411 - 0

PLANINHALT
Bauteil C
Geschoß EG
Wohnung C 02
Typ 3-Zi

FLÄCHEN
Wohnfläche 70,43 m²
Freifläche 7,63 m²
Garten 21,59 m²

MAßSTAB
M 1:50
Format: A3

PLANNR
329_181109_Verkauf_C_02

LEGENDE
STOCKDOSE
DOPPELSTOCKDOSE
AUSCHALTER
WECHSELCHALTER
KREUZSCHALTER
TASTER
VORBAUERUNG BAD (h=1,18m)

E-HERDOSE
TELEFONDOSE/SDV
ANTENNENDOSE
DECKENAUSSASS
WANDAUSSASS
RAUCHMELDER

THERMOSTAT
WOHNRAUMLÜFTUNG
LIMODOR
WOHNUNGSSTATION
SCHWIMMSCHUTZ
SPRECHANLAGE

HINWEISE
Sämtliche Angaben im Plan sind
Rohbaumaße > Naturmaß nehmen!
Änderungen vorbehalten! Küchen lt.
Küchenplanung! Sämtliche
Türangaben Durchgangstür!

DATUM / PLANER
09.11.2018 / gw

© kleboth und dollnig



Objektbeschreibung

Perg / 4222 Sankt Georgen an der Gusen / Marktweg 9;

Am Oberen Markt entstand eine attraktive Wohnsiedlung mit ganz besonderem Charme.

Bei der Planung wurde auf gut durchdachte Grundrisse geachtet, die für helle Räume und gute Einrichtungsmöglichkeiten sorgen. In Kombination mit unserer raffinierten Ausstattung, bedeutet dies ein zusätzliches Plus an Wohnkomfort.

Ausstattung:

- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- teilw. Sonnenschutz (Raffstore)
- hochwertige Bodenbeläge
- zeitlose Innenausstattung
- eigenes Kellerabteil
- 1 TG-Platz
- Barrierefreiheit durch Lift und entsprechende Bauweise

Allgemeines zur Lage:

Die Gemeinde St. Georgen an der Gusen bietet eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Neben der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und dem umfangreichen schulischen Angebot, ist auch die Infrastruktur optimal ausgebaut. Diverse Angebote an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Bars, Cafés und Restaurants, Spiel- und Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen und vielem mehr befinden sich rund um die Wohnanlage und sind größtenteils auch fußläufig erreichbar.

Auch Sport- und Naturbegeisterte profitieren von der hervorragenden Lage. Auf zahlreichen Wander- und Radwegen, Laufstrecken, sowie Naherholungsgebieten ausgehend von bzw. rund um St. Georgen/Gusen können Sie die Natur genießen und Energie tanken. Zudem befindet sich das Freibad Aquarella, sowie ein Skater Park nur rund 750 m von der Wohnanlage entfernt.

Durch die Nähe zum Ortskern, der perfekt ausgebauten Infrastruktur mit Nahversorgungsanbietern und Freizeitmöglichkeiten, sowie der optimalen öffentlichen Verkehrsanbindung bietet die Gemeinde St. Georgen/Gusen alles was Sie für ein entspanntes Wohnerlebnis brauchen. Qualitätsvolles Wohnen in Toplage!

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Durch die optimale Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und haben somit die Möglichkeit umweltbewusst und ohne eigenem Auto mobil zu sein.

Der Bahnhof befindet sich nur 400 m entfernt und ist damit in wenigen Minuten auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Von diesem fahren regelmäßig (aktuell stündlich) Züge beispielsweise zum Linzer Hauptbahnhof. Damit benötigen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur 20 Minuten von Ihrer Eigentumswohnung zum Linzer Hauptbahnhof und ersparen sich nebenbei möglicherweise noch Stress durch Stau. Zusätzlich befindet sich auch die nächste Bushaltestelle nur rund 150 m bzw. 3 Gehminuten von der Wohnsiedlung der WAG entfernt.

Kindergärten und Schulen:

Unmittelbar neben der Wohnanlage befinden sich die Volksschule, sowie die Landesmusikschule St. Georgen an der Gusen. Der Ort verfügt zudem neben weiteren Schulen (Polytechnische Schule, NMS...) auch über diverse Kinderbetreuungseinrichtungen. So befindet sich der nächstgelegene Kindergarten nur rund 5 Gehminuten entfernt.

Dank der idealen öffentlichen Verkehrsanbindung können aber auch zahlreiche weitere Schulen aus umliegenden Gemeinden problemlos von Ihren Kindern besucht werden.

Mietkonditionen:

Gesamtmieta Wohnung (inkl. Heizkosten, Warmwasser Aufzug und MwSt.): € 862,31

+ 1 Tiefgaragenabstellplatz inkl. MwSt.: € 105,46

GESAMT = € 967,77

Kaution/ Baukostenzuschuss: € 3.512,61

Ablöse Möbel:

Grundsätzlich wird die Wohnung von der EBS OHNE Möbel (ohne Küche) vermietet.

Nach Absprache mit dem Vermieter, können ggf. diverse Möbel gerne abgelöst werden!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap